

**Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov
č. .../2025, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mesta
Prešov č. 8/2023 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Prešov**

zverejnený na pripomienkovanie v zmysle
§ 6 ods. 3 a 4 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

Deň vyvesenia: 09.04.2025

Koniec lehoty, počas ktorej môžu fyzické osoby a právnické osoby uplatniť pripomienku k návrhu nariadenia v písomnej forme, elektronicky na adresu matus.fedor@presov.sk alebo ústne do zápisnice na Mestskom úrade v Prešove u predkladateľa návrhu nariadenia: 20.04.2025

Predkladateľ návrhu nariadenia: Mgr. Eva Kakaščíková, vedúca odboru sociálnych služieb, Mestský úrad v Prešove, Jarková 26, 080 01 Prešov

Deň zvesenia: 25.04.2025



Predkladáme návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov č. .../2025, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzný nariadenie mesta Prešov č. 8/2023 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Prešov (ďalej len „návrh VZN“).

Mesto Prešov v súčasnosti vlastní 540 nájomných bytov vo vlastníctve mesta, ktoré sú rozdelené podľa jednotlivých lokalít mesta. Z celkového počtu bytov je 440 bytov obstaraných aj z dotácie štátu.

Cieľ vydania predloženého návrhu VZN vyplýva zo skúseností získaných aplikáciou jednotlivých ustanovení a potrebou zosúladiť prax pri pridelovaní nájomných bytov a následnou možnosťou opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. Zámerom je stanovenie postupu pri pridelovaní nájomných bytov (starý bytový fond a byty obstarané aj z dotácie štátu) vo vlastníctve mesta Prešov fyzickým osobám za účelom nájomného bývania.

Z dôvodu prehľadnosti uvádzame zásadné navrhované zmeny:

- v článku 1 ods. 2 sa vypúšťa písmeno c) z dôvodu, že uvedené nájomné byty budú pridelované iným režimom pridelovania nájomných bytov;
- v návrhu VZN došlo v článkoch 2 až 6 k zmenám v štylizácii z dôvodu efektívnejšieho zjednotenia a vysvetlenia pojmov;
- v článku 7 až 9 išlo o presnejšie zadefinovanie podmienok pre pridelovanie bytu;
- prax poukázala na nesúlad uzatvárania nájomných zmlúv pri žalobách na vypratanie, z uvedeného dôvodu sa vkladá v pôvodnom článku 12 sa za ods. 2 odsek, ktorý znie:
 1. Splnenie podmienok pre uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa ods. 2 môže byť nahradené výlučne zamietnutím žaloby na vypratanie;
- pôvodný článok 13 ods. 1 sa dopĺňa a znie takto:
 1. Primátor mesta môže prideliť maximálne 10 % z celkového počtu uvoľnených nájomných bytov, upravených týmto nariadením, v predchádzajúcom kalendárnom roku uchádzačom, ktorí sú oprávnenými fyzickými osobami podľa osobitného predpisu a zároveň spĺňajú podmienky podľa tohto nariadenia.

Odbor sociálnych služieb prideluje byty osobám zaradeným v poradovníkoch uchádzačov pre jednotlivé lokality v súlade so zákonom 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a taktiež v súlade s platným VZN.

V internom pripomienkovom konaní boli dňa 18.3.2025 doručené pripomienky od Ing. Alexandra Ernsta, PhD., hlavného kontrolóra mesta:

1. V článku 2 navrhujem doplniť, čo sa rozumie pod pojmom posudzované obdobie.
2. V článku 13 ods. 4 navrhujem pri zámene bytov doplniť znenie o povinnosť odovzdania vyprataneho bytu, ktorý bude v užívania hodnom stave (príp. aj hygienická maľba) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, čiže znenie článku bude nasledovné: Pri zámene je nájomca povinný pôvodný nájomný byt odovzdať prenajímateľovi vypratáný v užívania hodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.



Mesto Prešov

Dôvodová správa

Strana 2/2

Pripomienka č. 1 bola zapracovaná do VZN. Pripomienka č. 2 nebola zapracovaná a to z dôvodu, že je súčasťou zmluvy o nájme Správcu nebytových a bytových priestorov mesta Prešov v článku 6 ods. 6.

Predložený návrh novelizácie VZN bol dňa 20.03.2025 prerokovaný na 26. riadnom zasadnutí komisie MsZ mesta Prešov pre sociálne veci a zdravotnú starostlivosť bez pripomienok a bolo prijaté uznesenie č. 46/2025.



Mesto Prešov v súlade § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Prešov č. .../2025, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Prešov č. 8/2023 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Prešov (ďalej len „nariadenie“).

I.

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Prešov č. 8/2023 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Prešov sa mení a dopĺňa takto:

1. V článku 1 ods. 2 sa vypúšťa písmeno c). Doterajšie písmená d) až f) sa označujú ako písmená c) až e).

2. Článok 2 sa mení a znie takto:

1. Na účely tohto nariadenia:

- a) žiadateľom je plnoletá fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov, je občanom Slovenskej republiky a písomne požiada mesto Prešov o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „žadateľ“),
- b) uchádzač o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „uchádzač“) je žiadateľ, ktorý je vedený v príslušnom poradovníku uchádzačov o pridelenie nájomného bytu,
- c) členom domácnosti je fyzická osoba, ktorá trvale žije v spoločnej domácnosti so žiadateľom resp. nájomcom, ich spolužitie má trvalý charakter a podieľa sa na uhrádzaní nákladov spojených s užívaním bytu¹⁾,
- d) nájomcom je uchádzač, ktorý má uzatvorenú platnú nájomnú zmluvu o nájme nájomného bytu s prenajímateľom nájomných bytov,
- e) prenajímateľom je právnická osoba, ktorej mesto Prešov na základe osobitnej zmluvy zverilo do správy nájomné byty za účelom vykonávania právnych úkonov súvisiacich s úpravou nájomných vzťahov a správou nájomných bytov,
- f) poradovník uchádzačov o pridelenie nájomného bytu je zoznam žiadateľov, do ktorého budú žiadatelia zaradzovaní po predložení úplnej žiadosti o pridelenie nájomného bytu a splnení podmienok tohto VZN. V poradovníku bude každý žiadateľ vedený pod evidenčným číslom, ktoré bude jeho žiadosti o pridelenie nájomného bytu priradené elektronicky v podateľni Mestského úradu v Prešove,
- g) zámena bytu je pridelenie iného vhodnejšieho uvoľneného nájomného bytu nájomcovi na základe rozhodnutia primátora mesta,
- h) posudzované obdobie je kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu.



3. Článok 3 ods. 1 sa mení a znie takto:

1. Podmienky pre pridelenie nájomného bytu sú:
 - a) žiadateľ ani člen domácnosti žiadateľa nie je nájomca nájomného bytu vo vlastníctve mesta, družstevného bytu, služobného bytu alebo bytu osobitného určenia, s výnimkou bytov v bytových domoch neupravených týmto VZN,
 - b) žiadateľ je oprávneným uchádzačom, ktorý spĺňa podmienky stanovené týmto nariadením pre konkrétnu lokalitu,
 - c) žiadateľ ani člen domácnosti žiadateľa nie je výlučným alebo väčšinovým vlastníkom nehnuteľnosti určenej na bývanie,
 - d) žiadateľ ani člen domácnosti žiadateľa nemá žiadny dlh voči mestu Prešov,
 - e) žiadateľ a členovia domácnosti žiadateľa preukážu schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu dokladom o aktuálnom príjme minimálne za ostatných šesť kalendárnych mesiacov.

4. Článok 3 ods. 2 sa mení a znie takto:

2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu podáva žiadateľ do podateľne Mestského úradu v Prešove na predpísanom tlačive.

5. Článok 4 ods. 2 sa mení a znie takto:

2. Mesto Prešov zaradí do príslušného poradovníka iba úplnú žiadosť o pridelenie nájomného bytu tých žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky uvedené v článku 3 ods. 1 písmeno a) až e).

6. V článku 4 ods. 5 sa mení označenie tretieho pododseku na písm. c).

7. Článok 7 sa vypúšťa a ostatné články sa primerane prečísľujú.

8. Doterajší článok 12 sa mení a znie takto:

1. Mesto Prešov informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.⁶⁾
2. Opakované uzatvorenie nájomného vzťahu⁶⁾ s nájomcom je možné za predpokladu, že:
 - a) nájomca je prihlásený na trvalý pobyt v meste Prešov,
 - b) nájomca spĺňa podmienky tohto nariadenia,
 - c) spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom,⁷⁾
 - d) nemá dlh na nájomnom ani na službách spojených s užívaním nájomného bytu,
 - e) dodržiava nájomnú zmluvu,
 - f) spodná hranica príjmu uchádzača a príjmu členov domácnosti uchádzača dosahuje za posudzované obdobie výšku životného minima uchádzača a členov domácnosti uchádzača stanoveného osobitným predpisom⁴⁾. Uvedené ustanovenie sa nevzťahuje na nájomné byty v lokalite K Starej tehelni.
3. Splnenie podmienok pre uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa ods. 2 môže byť nahradené výlučne zamietnutím žaloby na vypratanie.
4. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v užívaní schopnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.



9. Doterajší článok 13 ods. 1 sa mení a znie takto:

1. Primátor mesta môže prideliť maximálne 10 % z celkového počtu uvoľnených nájomných bytov, upravených týmto nariadením, v predchádzajúcom kalendárnom roku uchádzačom, ktorí sú oprávnenými fyzickými osobami podľa osobitného predpisu⁸⁾ a zároveň splňajú podmienky podľa tohto nariadenia.

10. V doterajšom článku 14 sa vypúšťa ods. 2.

**II.
Účinnosť**

1. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Prešov č. .../2025, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Prešov č. 8/2023 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Prešov nadobúda účinnosť dňa 01. 06. 2025.

V Prešove dňa

Ing. František Oľha
primátor mesta

1) § 115 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákoník v znení neskorších predpisov

4) § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

6) § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

7) § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

8) § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov